

generales de cesión al Ayuntamiento. Dicha sociedad deberá constituirse con un capital mínimo que permita acometer el mantenimiento de seis meses de todos los servicios generales afectos.

El Ayuntamiento precisará agilidad suficiente para hacerse cargo de las obras en el plazo de 4 años, plazo previsto para todas las instalaciones generales y la construcción de las viviendas relativas al Polígono nº 1.

Impacto compatible

Importancia de la acción impactante sobre el factor : -291. Corrección. 1428

### **3.4.2.- Impactos positivos principales.-**

#### **En fase de Proyecto:**

• Ingresos municipales.- La solicitud de Licencias de Obras, la compraventa de terrenos, y otra serie de actividades vinculadas a la recalificación del suelo representan un incremento en los ingresos municipales, que en porcentaje, dada la baja actividad constructiva del Ayuntamiento, podría sanear y activar la situación económica existente.

Impacto positivo

Importancia de la acción impactante sobre el factor : +1651

#### **En fase de construcción.-**

Son principalmente los factores económicos y sociales los de mayor impacto positivos, así como la ejecución de infraestructuras que se ven favorecidas en la fase de construcción.

• Incremento en la recaudación municipal por licencia de obras.- El desarrollo de la fase constructiva supone un mayor incremento en los ingresos municipales. Al incluir la urbanización de las parcelas como condicionante para otorgar la Licencia de Obras existe un importante incremento en los ingresos económicos en la licencia de obras.

Este aumento de ingresos deberá redundar proporcionalmente en la

mejora de servicios a ofertar a la nueva población que, con el pago de Tasas y Contribuciones, aporta ingresos y riqueza y debe obtener a cambio alguna prestación.

Impacto positivo

Importancia de la acción impactante sobre el factor : +354

- Incremento de la actividad económica.- Esta actividad puede clasificarse en la que se genera con la compraventa de parcelas así como en la construcción en si. Ya veíamos en los datos de población que el mayor índice de paro en La Rioja en porcentaje se da en el sector económico de la construcción. Dicho sector se verá revitalizado por la amplitud de la intervención.

Además esta población trabajadora itinerante podrá necesitar residir en Nalda, creando en consecuencia una nueva fuente de riqueza para los habitantes de Nalda.

Impacto positivo

Importancia de la acción impactante sobre el factor : +2531

#### En fase de explotación:

- Vegetación.- Una vez en fase de explotación podrá apreciarse la repercusión en el paisaje y el impacto positivo en la flora y la fauna. Un particular o la propia Administración es incapaz de mantener las zonas verdes privadas que se generan en las parcelas, esta superficie parcelada y ajardinada tiene una escala idónea para su mantenimiento por parte de los particulares.

Con la constitución de la sociedad conformada de forma proporcional por la Administración y los particulares propietarios de las parcelas a la que nos hemos referido antes se controlará el estado de mantenimiento de las zonas ajardinadas de carácter público.

Impacto positivo

Importancia de la acción impactante sobre el factor : +652

- Desarrollo turístico de la zona.- será un desarrollo equilibrado y

controlado , por ello puede considerarse ligeramente positivo. El hecho de que sea un turismo con todos los servicios medioambientales necesarios, la no existencia de zonas degradables próximas, es decir, no existen en las proximidades especies especialmente protegidas, aunque el entorno puede calificarse de idóneo, las actividades de ocio y aire libre deberán intentar encauzarse de tal manera que generen un mayor beneficio económico y social. El incremento paulatino de la población y la construcción previa de los servicios de equipamiento tendrán que ser capaces de "ocupar" los ratos de ocio de la población en mayor medida que el entorno natural.

#### Impacto positivo

Importancia de la acción impactante sobre el factor : +103

- Incremento en dotaciones.- La obligatoria cesión de terreno para dotaciones así como la construcción de equipamiento social y comercial, y el equipamiento privado previsto junto al equipamiento deportivo de la zona dotarán al Municipio de Nalda de posibilidades de las que carecía en lo que se refiere a servicios.

De cara a la Administración Estatal y Autonómica, al aumentar la población de hecho y de derecho tendrá acceso a ayudas de mayor cuantía económica y de mayor especialidad, lo cual representará mayores servicios para la población de Nalda.

#### Impacto positivo

Importancia de la acción impactante sobre el factor : +757

- Incremento de la actividad económica del municipio.- Se verá incrementada la solicitud de otro tipo de profesionales más especializados, lo cual remitirá la emigración de ciertos profesionales.

No se descarta dada la proximidad a Logroño la utilización de viviendas como primeras residencias, necesitando en el sector servicios de suministro comercial, jardinería, agencias bancarias, seguros...

#### Impacto positivo

Importancia de la acción impactante sobre el factor : +3448

### **3.5.- Matriz de Importancia.-**

Se incluye al final de los Anexos

### **3.6.- Valoración cualitativa de las acciones impactantes y de los factores impactados.-**

Factor ambiental. Calidad del aire, transformación de la tierra, Calidad del Agua.

La actuación se centra en el control de la calidad del agua, se trata de realizar la captación de 5 l/sg, para lo cual se ha solicitado la Concesión, que se adjunta, a Confederación Hidrográfica del Ebro.

Se adjunta como dato el aforo mensual, estacional y anual del Río Iregua, donde se pretende hacer la captación, el aforo medio anual del Río es mil veces superior a la cantidad que se estima necesaria. Esta captación permite con un gasto mínimo y con un recorrido por elementos de carácter público, sin entrar en ninguna finca, acceder con 1.300 m de canalización al punto más alto de la finca, donde se sitúa la depuradora y se distribuye por gravedad.

En lo que se refiere a vertido el recorrido es también una línea recta desde donde se ubica la depuradora de aguas residuales, Barranco de La Canaliya, hasta el punto de vertido. El aporte anual de materia oxidable a tratar es de 51 Tm, lo que supone un incremento muy importante respecto de la situación actual.

La enorme diferencia de cota entre la parcela y la situación del barranco garantiza una evacuación de residuos idónea. El vertido se realizará doscientos metros más abajo que la captación.

El proyecto se ejecutará completo aún cuando su capacidad es para los dos Polígonos del Sector, y en principio solo va a urbanizarse el Primero.

Medio Biótico. Flora y Fauna.

En la fase inicial de construcción las acciones impactantes producen un

impacto negativo, la tala y desbroce elimina toda la vegetación existente, la realización de infraestructuras viarias, impide el desarrollo de la vegetación. El orden de ejecución obliga a ejecutar la urbanización, el equipamiento y las dotaciones. No se concederá Licencia de Primera Ocupación hasta que no esté debidamente urbanizada la zona.

Así pues se cambia una vegetación de secano, por una superficie verde ajardinada de casi 50.000 m<sup>2</sup> pública y 396 parcelas con una superficie ajardinada del 60%, y una dimensión mínima de 400 m<sup>2</sup>. Es decir, 50.000 m<sup>2</sup> de zona verde pública y 63.366 privada.

La repoblación se hará con especies vegetales autóctonas, previo asesoramiento de la Consejería de Medio Ambiente. Se tenderá a replantar con especies de crecimiento rápido. Lo que disminuirá será el efecto erosivo con la vegetación.

En conclusión el efecto de revegetación será claramente positivo.

Igualmente la fauna se ve afectada en la fase de construcción, ya que al desaparecer la vegetación, la fauna tampoco se desarrolla. No existen especies protegidas, y además las fincas limítrofes tienen el mismo clima y cultivo lo que permitirá la supervivencia de cualquier especie animal.

Si no se impusieran medidas correctoras correría grave peligro la fauna piscícola del río Iregua. Ya la depuración de las aguas influye en el hábitat de la única riqueza de fauna existente. Se considera indispensable la aplicación de la medida correctora necesaria.

#### Medio Perceptual. - Paisaje

El factor ambiental de paisaje supone un cambio drástico, la situación de la parcela a media ladera, con el único cultivo de cereal de secano, en sí de escaso interés, es, sin embargo, discreta y concordante con el entorno.

Posterior a la intervención el tipo de vegetación semioculta la construcción, es importante que las especies de repoblación sean autóctonas, porque existirá así un nexo visual entre la vegetación propia del valle, y la de

ladera. Se asimila el paisaje, en vez de cultivo de secano será de chopos, encinares, ... jara, arbusto, olivos, y demás especies vegetales autóctonas.

La topografía de fuerte pendiente separa visualmente las construcciones con amplias superficies ajardinadas en pendientes. Además estos aterrazamientos que siguen la dirección de la ladera, ofrecen a la percepción una agradable ordenación por ser sensiblemente de la misma dirección. La parcela está abrazada por el cinturón vegetal de plantaciones que impone la Ley de Carreteras como zona de afección.

Es una importante medida correctora también, a parte de la plantación de las especies vegetales, el ajardinamiento de las zonas verdes no computable, como los ribazos, la zona antes mencionada.

Si se añade a estos 50.000 m<sup>2</sup> de zona verde pública, los 63.360 m<sup>2</sup> de zona privada, se presume la importancia de la medida correctora.

En lo que se refiere al paisaje es también importante los criterios que se siguen en la construcción, homogeneidad de materiales, cerramientos vegetales, la importancia que se da al elemento de Vivienda colectiva de Baja más tres que se ubica en una zona de cota tan baja, que apenas si se percibe. Se adjuntan en el anexo fotografías del "antes" y dibujos del "después".

La percepción desde los viales de acceso es en este momento prácticamente nula por el fuerte desnivel que existe entre la carretera y las parcelas limítrofes.

El fuerte impacto visual se desarrollará sobre todo en la fase de construcción, será preciso paliar el efecto, aunque la mejor paliación es la escasa duración de las obras por lo que los plazos totales de la obra no superarán los cuatro años.

**Medio Social y económico.** - Influencia en el territorio, medio cultural, infraestructuras y beneficios humanos. Población y economía.

En el medio cultural no existe gran influencia ni positiva ni negativa, puesto que no se hallan conjuntos de interés histórico-artístico ni restos

arqueológicos de importancia.

En el aspecto de infraestructuras se solucionan los nudos de comunicación, puesto que son redes viarias de escaso tráfico, y no presenta problemas de circulación, aunque sí se presume que de no aplicarse las medidas correctoras de carriles de incorporación podrían surgir graves problemas y accidentes.

En lo que se refiere a la aceptación de las obras ya se ha mencionado que en Nalda no existe un enfrentamiento, puesto que se ha ofrecido un charla informativa a los concejales y a todos los que tuvieran dudas, y no han existido con posterioridad alegaciones de oposición.

En Sorzano la aceptación es menor, aunque es un municipio próximo pero no afecto al planeamiento, en todo caso la aceptación ha sido mayor tras la charla explicativa.

Las posibles molestias diarias que podrían encontrarse en la vida diaria serán en algunos casos nulas, ya que el acceso de la N-111 a Nalda no coincide con el acceso a la parcela.

Así también la situación de la parcela, con la barrera del río , del valle y de la carretera; La gran diferencia de altitud y la distancia hacen que las actividades molestas de la construcción no tengan repercusión prácticamente en la vida de ninguna población, acopios de materiales, polvo, ruidos, vibraciones, peligros de caídas...

Sin embargo se considera muy positivo en la vida diaria el incremento de los ingresos económicos del Ayuntamiento que repercutirán en mejoras en las infraestructuras del pueblo, y el incremento de puestos de trabajo en una época en que éste es el principal problema de la nación.

Es importante remarcar que, según los datos obrantes en el Inem el mayor porcentaje de parados afecta al Sector de la Construcción, siendo los más jóvenes los más perjudicados.

Aunque con carácter estacional existirá un incremento de la densidad de

población, llegándose a triplicar la población de derecho de Nalda. Ello podría representar un problema muy importante si el Ayuntamiento no actúa con previsión para tener los medios necesarios para poder controlar debidamente las actuaciones, así como el mantenimiento.

Tampoco parece posible que sea el Ayuntamiento el único gestor de los problemas de carácter técnico que surja en los numerosos servicios indispensables para el correcto habitat de la zona.

Se aplica como medida correctora la ordenanza de constituir una sociedad entre el Ayuntamiento y los adquirentes de la parcelas, de tal forma que el capital inicial sea al menos el necesario para el mantenimiento de los servicios generales durante seis meses.

#### **4.- Valoración cuantitativa del impacto ambiental.-**

##### **4.1.- Prevención y corrección de impactos.-**

#### **FACTORES IMPACTADOS**

##### **Medio Natural.**

**Aire.** Calidad del aire, microclima.

Dado el carácter efímero de la contaminación por las obras no se aplican medidas correctoras. Una vez finalizadas las obras será necesaria, cada 5 años, la realización de un control de la contaminación del aire, siempre que esté debidamente justificado.

**Prioridad :** Baja;

**Eficacia:** Alta.

**Tierra.** Recursos minerales, litología, contaminación, erosión, geomorfología, valores geológicos, geotecnia,

Es improbable que la zona pueda llegarse a explotar por su riqueza mineral, si bien la erosión se controlará con la medida correctora de la replantación de especies vegetales, la contaminación de vertidos tendrá una medida correctora de prioridad alta, depositando los materiales de desecho de las obras en el Barranco



para su posterior cubrición. Los vertidos sólidos en la fase de explotación serán competencia del Ayuntamiento de Nalda, que a estos efectos dispone de vertedero.

**Prioridad vertidos y erosión : Alta**

**Prioridad geología, litología... : Baja**

**Eficacia: Alta**

**Suelo.** Calidad para usos agrícolas, componentes orgánicos características del suelo. Explotación ganadera.

El uso agrícola será innecesario para la explotación de las parcelas, pero sí será importante la riqueza del manto vegetal para el posterior ajardinamiento de las zonas verdes tanto públicas como privadas. Por lo tanto la medida correctora a aplicar será la inclusión en el Proyecto de Urbanización de colocación de tierra vegetal.

En el tema de explotación ganadera existe una Cañada que atraviesa toda la finca, la Cañada se restablece en su trazado y anchura, dentro de los datos existentes, y su uso se compatibilizará con el del tráfico.

Las medidas correctoras son el no cerrar mediante ningún tipo de vallado la urbanización, incrementar el ancho del vial respecto del resto de la urbanización, 14, 60 m. frente a 9 m que tienen los demás viales, y el llamar por ese nombre al vial, Cañada de "Los Callejones", de forma que no existe ninguna duda sobre el carácter público del vial.

Si bien el uso de paso de ganado se compartirá con el uso de tráfico rodado y peatonal también es cierto que la Cañada antes de esta actuación es intrnsitable por estar cubierta de vegetación, tipo jara y arbusto, y se halla totalmente desdibujada, no teniendo en ningún punto la anchura que le corresponde.

**Prioridad suelo agrícola: Baja.**

**Prioridad Explotación ganadera : Alta**

**Eficacia: Media:**

**Agua.** Escorrentía-drenaje, aguas superficiales, acuíferos aguas subterráneas, calidad del agua, recursos

hídricos.

En el tema de captación la olicitud de caudal muy por debajo del aforo del Río Iregua y la correcta actuación en el campo de la depuración hace que las medidas correctoras sean muy caras pero muy eficaces. El abastecimiento de aguas utilizando el mínimo recorrido posible y la eficiencia en las ouciones y en la ubicación de los elementos necesarios, son ya en si mismos eficaces medidas correctoras. Además será necesario el control anual de la calidad de las aguas, si bien siempre se estará a lo dispuesto por el Gobierno de La Rioja si así fuera requerido.

El vertido se realizará con el criterio primordial de la eficacia y de la garantía sobre el criterio económico. La depuración será aerobia, y necesitará un control mínimo anual de la pureza de vertido de las aguas. En el tema de canalizaciones tanto de saneamiento como de abastecimiento, se protegerán suficientemente las tuberías y tendrán una altura de enterramiento que las proteja tanto de factores exteriores como del impacto visual de la zona. El control será competencia de la sociedad que deberá onstituirse conformada tanto por la Administración Local como por los adquirentes.

**Prioridad:** Muy Alta.

**Eficacia:** Muy alta.

**Flora.** Diversidad, biomasa, especies endémicas, especies interesantes o en peligro, estabilidad, sabinar, encinar, vegetación dunar, vegetación montaña, garriga mediterránea, pinar, vegetación higrófila, vegetación halófila, vegetación orilla de mar (chritmo-Limonietea)

**Fauna.** Diversidad, biomasa, especies endémicas, especies interesantes o en peligro, estabilidad ecosistema, cadenas tróficas, aves migratorias, aves migratorias insectos, peces, otros vertebrados.

La reforestación de la zona se hace indispensable tanto para la Administración, como para la población ajena a la urbanización y para la propia población de la urbanización. Por lo tanto está en manos de los propios afectos el 50 % de la

solución del problema.

Las medidas correctoras serán la repoblación con especies autóctonas, el control y cuidado por parte de la sociedad gestora antes mencionada, la obligatoriedad de inclusión en el Proyecto de urbanización como de coostrucción del ajardinamiento tanto público como privado.

La fauna de mayor interés, la piscícola, exige la medida correctora de la depuración de las aguas y del volumen de captación, lo cual ya se ha mencionado. Los períodos de caza y pesca estan regulados por la Consejería de Medio Ambiente.

**Prioridad:** Muy Alta.

**Eficacia:** Alta.

**Medio perceptual.** Paisaje protegido, paraje preservado, elementos paisajísticos singulares, plan especial de protección, vistas panorámicas y paisaje, naturalidad, singularidad.

El impacto visual una vez finalizadas las obras se supone positivo debido a las medidas correctoras en materia de plantación de barreras visuales vegetales, cerramientos vegetales, acabados pétreos o cerámicos, colores terrosos... Control de alturas de la edificación, distancias de la consttrucción a viales, densidad de edificación, homogeneidad de construcciones, índice de ocupación de las parcelas.

En la fase de las obras la mejor medida correctora es la rápida ejecución de las mismas, para lo cual se dipone de un plazo de cuatro años.

La principal Medida correctora es el control de la vegetación, limpieza, ..., que figura en los apartados correspondientes.

**Prioridad:** Muy Alta.

**Eficacia:** Alta.

**Construcciones.** Constantes urbanísticas.

-Clasificación del Suelo: Apto para Urbanizar

-Determinación de usos : Residencial Unifamiliar

-Niveles de intensidad de ocupación

-Densidad : 14 viv/ha

- Edificabilidad : 0,3 m2/m2

- Ocupación : 40% sup parcela, parcela mín 400 m2

23% Sector, residencial

- Aprovechamiento : 0,3 m2/m2

- Alturas : Baja mas una, excepto en una zona muy limitada 0,35%

( B+3)

- Normas de estética y ambiente : Materiales cerámicos o pétreos.

Acabados en colores terrosos.

Teja de perfil árabe cerámicas o de hormigón.

-Cerramientos permeables o vegetales en parcelas

-Ajardinamiento de la zona de parcela no edificada

-Obligatorio ajardinamiento de la zona, según planos.

-Uso limitado a residencial.

-Inversión económica : Importe de la urbanización y control del impacto ambiental

656.089.987.-

**Prioridad : Alta.**

**Eficacia: Alta**

**Medio social urbano.** Sistemas generales, vertidos, Movimiento de tierras.

Recursos naturales. Equipamiento. Cultural

Sistemas generales: Existen. Habría que acondicionar los nudos de comunicación, lo cual se refleja en planos. Se adjunta en los Anexos documentación de Telefónica y de Iberdrola sobre el suministro de la energía o de los servicios necesarios.

Movimiento de tierras: será el mínimo necesario. Se refleja en planos de Planeamiento.

Pasos públicos naturales, cañadas: existe la "Cañada de los Callejones". Se respeta el trazado, según los escasos datos existentes. Se utiliza con parte integrante del viario.

Utilización recursos naturales: Utilización del caudal del Río Iregua, vertido al caudal público, previa depuración. Sistemas viarios existentes, previa mejoras

de los nudos. Vertido de materiales al vertedero existente en el Barranco de "La Canaliya", con posterior enterramiento y plantación de especies vegetales.

Equipamiento comunitario: Aparte de las cesiones obligatorias según la normativa vigente, en la zona de equipamiento deportivo, se construirá, en el exceso respecto de las cesiones, equipamiento comunitario.

Medidas protección conjuntos histórico-artísticos y restos arqueológicos.- No existen vestigios de la existencia de estos conjuntos, si bien, en caso de encontrarse se paralizarían totalmente las obras para su estudio, posteriormente se tomarían las actitudes oportunas según el Organismo competente y la importancia de lo hallado.

Centros públicos: Se respetan las cesiones obligatorias según la Ley del Suelo, cediéndose superficie y construyendo en su caso equipamiento social y comercial, así como dotacional de enseñanza.

Situación de centros urbanos: Principalmente la ubicación es central y equidistante, sin embargo, dadas las dimensiones, se ha considerado oportuno, distribuir las zonas verdes en puntos extremos, de forma que los pequeños ratos de ocio tengan también su espacio de actividad.

Vertidos.- Existe un vertedero en uso en el Barranco de "La Canaliya", a fin de almacenar los restos posibles durante la sobras, restos que posteriormente quedarán enterrados. Para los vertidos diarios durante la ocupación de las viviendas se utilizará el vertedero de Nalda, ya que el Ayuntamiento será el Organismo competente en materia de recogida de basuras y limpieza de la red viaria.

Introducción flora.- Uno de los principales acuerdos contraídos con la Consejería de Medio Ambiente ha sido la consulta y posterior plantación de las especies vegetales autóctonas más apropiadas para la zona, por lo cual el Proyecto de Urbanización deberá ser previamente asesorado por esta Consejería, no permitiéndose otras especies vegetales en las parcelas privadas que las existentes en la urbanización general. todo ello a fin de no interferir en el ecosistema existente, introduciendo nuevas especies vegetales o animales, cuya consecuencia no pueda controlarse.

**Prioridad.** Alta .

**Eficacia:** Alta

**Desarrollo económico.** Densidad de población. Nivel de empleo. Relaciones sociales. Nivel de consumo Cambio del valor del suelo. Compra venta de terrenos. Ingresos administración. Ingresos de economía local.

Esta acción impactante es positiva y la única medida correctora es el control de especulación, para lo cual están los mecanismos correctores de la Ley del Suelo, con sus cesiones tanto en suelo edificable, como en dotaciones.

**Prioridad:** alta.

**Eficacia:** Muy alta

## **5.- Análisis del Proyecto y sus alternativas**

El Proyecto de Construcción de 423 viviendas y su equipamiento se traduce en una intervención drástica, tanto en lo que se refiere a impactos positivos como impactos negativos, habrá que acentuar los positivos y evitar que pueda aparecer ningún efecto negativo en lo que se refiere al entorno.

### **IMPACTOS AMBIENTALES NEGATIVOS**

Las obras son retenidas en movimiento de tierras, pretendiéndose mantener la fisonomía del terreno.

El cultivo de secano existente sería de fácil reposición, al igual que la fauna, puesto que no existen especies protegibles, ni especies vegetales con envergadura y antigüedad de interés. En el río Iregua si que tienen interés las especies piscícolas existentes.

Según el Plan Especial del Medio Ambiente Natural de La Rioja, el término municipal de Nalda no protege Suelo dentro del Plan General.

Se adjunta fotografía desde el punto de vista en que se percibe completa

la urbanización, y en documentación gráfica se ha ejecutado una composición aproximada del aspecto que podrá tener la implantación de obra prevista.

El principal impacto existente es el impacto visual, ya que los demás efectos disponen de posibles sistemas correctores.

Si bien originalmente y, durante el desarrollo de las obras el impacto será considerable, existen las siguientes medidas correctoras:

1.- El tráfico no afectará al casco urbano , al estar ubicado en la margen opuesta de la N-111 del casco urbano de Nalda.

2.- Se exige el Proyecto de construcción y de urbanización de las parcelas, para conceder licencia de edificación, ello obligará a no tener los espacios libres sin ajardinar.

3.- Se obliga a que las vallas sean permeables visualmente , lo que permitirá que el ajardinamiento se integre en el paisaje

4.- El constructor-promotor deberá ajardinar el entorno en las condiciones que establece el Plan Parcial, que a su vez se desarrollará en el Proyecto de Urbanización.

5.- La construcción en tan breve plazo de tiempo permitirá que las molestias de las obras sean mínimas, y las especies vegetales se integran en el entorno. La plantación de las especies se hará según criterio del Dirección General de Medio ambiente.

6.- En lo referente a la alteración de la vegetación por el desbroce, será más variada y más autóctona la vegetación que se plantará por los particulares adquirentes que la existente, monocultivo de gran extensión, de cereal.

7.- Al igual que la vegetación, la fauna se verá enriquecida por la existencia de una mayor variedad de especies vegetales.

8.- En lo que se refiere al impacto en la calidad de las aguas del Iregua

por la eliminación de los elementos residuales, se instalará una depuradora, lo cual representará una mejora en la calidad de las aguas existente. En este punto se puede considerar que la instalación de la depuradora tendrá un impacto ambiental positivo.

9.- Desde el punto de vista de alteración del paisaje, se respeta la actual fisonomía del entorno, desde el punto de vista topográfico, y se aplican los mecanismos correctores antes mencionados a fin de que la visualización sea la pretendida.

### **IMPACTOS AMBIENTALES POSITIVOS**

A su vez existen impactos ambientales positivos a largo plazo, que son principalmente de tipo ambiental y económico.

1.- Acciones impactantes. Los viales de acceso, desbroces y movimientos de tierras son acciones impactantes negativas en todos los factores ambientales impactados. Si bien en fase de funcionamiento las construcciones, la inversión y el nivel de ocupación son factores ambientales impactantes positivos en los factores impactados socioeconómicos y culturales.

La acción impactante principal es a nivel del paisaje, a lo cual se hace referencia posteriormente.

Dada la actual situación de la parcela, el cultivo de especies arbóreas, tanto por el constructor como por el promotor, así como la instalación de depuradora, que evitará que se realicen vertidos al Río Iregua como se estaba realizando en la actualidad, tendrá su impacto ambiental de mejora.

Entrando en detalle el criterio de elección de especies arbóreas será asesorado tanto por la Dirección General de Montes, como por la dirección General de Medio Ambiente. También se hará elección conjunta de la depuradora de aguas residuales así como la de agua potable, a fin de aplicar el criterio más correcto.

El impacto económico para La Rioja será muy beneficioso, ya que supondrá un fuerte inversión económica tanto desde el punto de vista de la



construcción, de la financiación, como de los adquirentes, ya que se pretende realizar construcciones de alta calidad.

Así también parece que la Administración, tanto la Local como la Autonómica tendrá a raíz de esta intervención un aumento de ingresos, tanto en Licencias, como en Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Públicos Documentados, como en generación de Plusvalías.

La Ley del Suelo y el Reglamento de Disciplina Urbanística ya prevén las cesiones y reservas equipamiento para que, a cambio de la intervención el Municipio obtenga amplios beneficios, dotándole de equipamiento deportivo, centros dotacionales y de interés público y social.

Esta intervención en una zona de gran atractivo turístico, vendrá a satisfacer una demanda avalada por la proximidad a Logroño, y a otra zonas de tradicional Segunda residencia.

#### **6.-Mecanismos correctores y de vigilancia**

Se realizarán pruebas de agua, tanto la de abastecimiento, como en el caudal del Río Iregua, en plazos no superiores a seis meses, lo cual se encargará de gestionar el Ayuntamiento, pudiendo solicitar los resultados cuando lo considere oportuno.

La influencia en la forma de vida de los habitantes de Nalda, se verá atemperada con mecanismos como mejora en los viales, contratación de más personal al servicio de los habitantes, y dotación de mejores infraestructuras, con los ingresos percibidos en materia de contribuciones, impuestos de radicación...

La influencia en el transcurso de la obra no será ninguna, salvo para los desplazamientos, porque aumentará el tráfico viario por la red general de carretera, pero no así el acceso propio, por estar ubicadas las obras en la margen opuesta de la carretera.

El breve plazo adjudicado en el Plan de etapas garantiza lo efímero de las molestias, que tendrán escasa relevancia en la vida diaria.

La actividad de construcción de viviendas representa siempre un elemento de fuerte impacto ambiental, la minoración del efecto o su reconducción a impacto ambiental relativamente positivo es consecuencia de un criterio estético integrador: materiales no pregnantes, predominarán las texturas rugosas, los colores tierra, y lo volúmenes simples, para lo cual la Licencia de Obras a obtener previa tramitación por el Ayuntamiento será de carácter decisivo, tal como estima la Legislación actual.

El impacto visual es mayor desde Nalda, puesto que desde la carretera Nacional no tiene visibilidad. La visión desde la carretera de Entrena o Sorzano, Red Regional Básica, LR-341 o Red Comarcal, LR-137, es ya de carácter de detalle, ya que no existen zonas que tengan la misma altitud y que estén próximas.

En base a lo anteriormente expuesto el punto crucial de visualización del impacto ambiental es el casco urbano de Nalda, debido a ello se ha realizado un plano en el que se pretende recrear el aspecto a grandes rasgos de la zona afectada, incluyendo como elementos comparativos, tanto Sorzano, como la zona de implantación residencial ilegal de baja densidad existente.

## **7.- Conclusión.**

La implantación residencial que se pretende está en su conjunto controlada con las medidas correctoras que se incluyen, luego el objetivo prioritario es la aplicación de estas medidas con la periodicidad adecuada.

El control de las medidas correctoras y la envergadura del impacto será competencia y parte de los Estatutos de la Comunidad de Propietarios que se constituya, en la que estará incluido el Excmo Ayuntamiento de Nalda, como propietario de sus correspondientes espacios de cesión, por lo cual tendrá posibilidad de conocer el estado de los servicios y actuaciones legales en caso de que se incumplieran las medidas correctoras que en esta documentación se reflejan.

Dado que el carácter de las obras en su inicio es reversible, será preciso en cada fase de las obras de urbanización estimar el coste de reposición de la parcela a su estado actual y establecer una fianza de 4% del valor de las

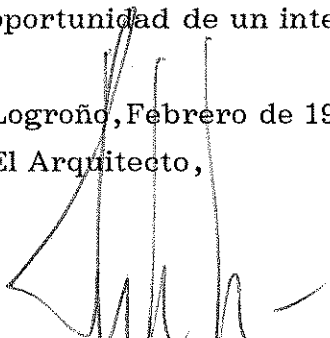
obras de reposición en la fase de urbanización y, a medida que la construcción sea mayor se irá reduciendo el valor de la fianza hasta llegar a 0,5% en la fase de construcción de las viviendas.

No se ha encontrado ningún impacto crítico irrecuperable y se han aplicado las suficientes medidas correctoras para paliar los impactos negativos.

El impacto positivo socioeconómico de la zona justifica y goza de la oportunidad de una intervención de esta envergadura.

Logroño, Febrero de 1995

El Arquitecto,



Fdo : Pilar Escós Quílez.